

Univerzita Karlova v Praze

Přírodovědecká fakulta

Studijní program: Demografie

Studijní obor: Demografie se sociální geografii



Jakub Mareš

Bydlení a obecní bytové politiky ve venkovském regionu

Housing and Municipal housing policy in rural region

Bakalářská práce

Praha 2016

Vedoucí bakalářské práce: RNDr. Roman Matoušek, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, dne

Podpis:

Jakub Mareš

Poděkování

Mé poděkování patří především rodině, která mě vždy podporovala. Dále děkuji mému školiteli RNDr. Romanu Matouškovi, Phd. za cenné rady, bezmeznou trpělivost a užitečné připomínky. Nakonec děkuji všem respondentům, kteří se mnou spolupracovali při získávání údajů pro výzkumnou část práce.

Bydlení a obecní bytové politiky ve venkovském regionu

Abstrakt

Cílem této práce je zhodnotit obecní bydlení a bytové politiky ve venkovském regionu okresu Tábor. V první polovině práce jsem se zabýval teoretickému a terminologickému zarámování daného tématu. V úvodu jsem si stanovil hlavní cíl a výzkumné otázky. Ve druhé kapitole jsem popisoval bytové politiky, bytový fond obcí a také novou koncepci sociálního bydlení a dále se věnoval metodologii, sběru dat a místu výzkumu. Druhá polovina je část praktická, kde jsem analyzoval bytový fond obcí ČR a okresu Tábor a vyvozoval výsledky na základě rozhovorů s respondenty. Provedeným výzkumem jsem zjistil, že obce do 500 obyvatel většinou nevlastní bytový fond a nejsou schopny samostatně zřizovat sociální bydlení. Obce do 3000 obyvatel vlastní obecní byty, avšak ty už nyní slouží jako jistá forma sociálního bydlení.

Klíčová slova: Bydlení, bytová politika, bytový fond, sociální bydlení, venkovský region

Housing and Municipal housing policy in rural region

Abstract

The main object of this thesis is to assess public houses and housing policies in rural area of the Tábor district. The first part of this paper serves as a theoretical and terminological introduction to the subject. This includes the first chapter, where goals and methods for achieving those goals are established and the second chapter that introduces reader to housing policies, municipal housing funds, a new concept of social housing and methodology that was used to collect research data. The second part of the paper analyzes municipal housing funds in Czech Republic's township, especial the Tábor district and deduces results based on qualitative interviews with citizens. The research indicates that townships to 500 citizens usually don't have a municipal housing fund and therefore don't establish social housing, whereas townships to 3000 citizens have public houses and uses them as a form of social housing.

Keywords: Housing, Housing Policy, Housing Fund, Social Housing, Rural Region

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| SEZNAM TABULEK | 3 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ | 4 |
| SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK..... | 5 |
| 1 ÚVOD..... | 6 |
| 2 BYDLENÍ, BYTOVÁ POLITIKA A ROLE OBCÍ VE VENKOVSKÉM REGIONU | 8 |
| 2.1 Bydlení | 8 |
| 2.2 Druhy bydlení..... | 9 |
| 2.3 Bytová politika..... | 9 |
| 2.3.1. Vývoj bytové politiky v ČSR v letech 1948-1989 | 10 |
| 2.2.1. Vývoj bytové politiky v ČR po roce 1989 (období transformace)..... | 11 |
| 2.4 Komunální bytová politika a správa bytových fondů obcí..... | 14 |
| 2.5 Nová koncepce sociálního bydlení..... | 15 |
| 2.5.1. Identifikace hlavních problémů | 15 |
| 2.5.2. Cílová skupina..... | 16 |
| 2.5.3. Hlavní vize koncepce sociálního bydlení a její dopadyna obce..... | 18 |
| 3 METODY..... | 20 |
| 3.1 Metodologie | 20 |
| 3.2 Sběr dat..... | 20 |
| 3.3 Zájmové území | 22 |
| 4 ANALÝZA BYDLENÍ A BYTOVÉHO FONDU ČR A OKRESU TÁBOR..... | 24 |
| 4.1 Bytový fond České Republiky | 24 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4.2 | Bytový fond okresu Tábor..... | 27 |
| 4.3 | Počet obyvatel a věková struktura okresu Tábor | 29 |
| 4.4 | Skupiny obyvatelstva v okresu Tábor potencionálně ohrožené ztrátou bydlení | 30 |
| 5 | OBSAH A ANALÝZA ROZHOVORŮ | 32 |
| 5.1 | Bytový fond obce | 32 |
| 5.2 | Obyvatelé v bytové nouzi | 34 |
| 5.3 | Možnosti vzniku sociálního bydlení | 36 |
| 5.4 | Povědomí o přípravě a reakce na novou koncepci sociálního bydlení | 37 |
| 6 | ZÁVĚR | 39 |
| | SEZNAM LITERATURY..... | 41 |
| | DALŠÍ ZDROJE | 43 |

SEZNAM TABULEK

| | |
|--|----|
| Tab. č. 1 – Bytový fond ČR v letech 1991, 2001 a 2011 | 24 |
| Tab. č. 2 – Obydlené byty v ČR v letech 1991, 2001 a 2011 | 25 |
| Tab. č. 3 – Neobydlené byty v ČR v letech 1991, 2001 a 2011 | 25 |
| Tab. č. 4 – Obydlené byty podle právního důvodu užívání v ČR v letech 1991, 2001 a 2011 | 26 |
| Tab. č. 5 – Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti a velikostních skupin obcí v ČR v roce 2011 | 26 |
| Tab. č. 6 – Počty bytů celkem a obydlené byty podle typu domu v okrese Tábor v letech 2001 a 2011 | 27 |
| Tab. č. 7 – Obydlené byty podle právního důvodu užívání v okrese Tábor v letech 2001 a 2011 | 28 |
| Tab. č. 8 – Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti v okrese Tábor v letech 2001 a 2011 | 29 |
| Tab. č. 9 – Počet obyvatel v okrese Tábor v letech 2001 a 2011 | 29 |
| Tab. č. 10 – Struktura obyvatel podle věku v okrese Tábor v letech 2001 a 2011 | 29 |
| Tab. č. 11 – Počty obecních bytů ve vybraných obcích v okrese Tábor | 33 |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|---|----|
| Obr. č. 1 – Počty dokončených bytů v ČR v letech 1991-2011 | 13 |
| Obr. č. 2 – Okres Tábor | 22 |
| Obr. č. 3 – Vybrané obce okresu Tábor..... | 23 |
| Obr. č. 1 – Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v okrese Tábor v letech 2001-2011 | 28 |

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

| | |
|-------|--|
| ČR | Česká Republika |
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| MMB | Magistrát města Brna |
| MMR | Ministerstvo pro místní rozvoj |
| MPSV | Ministerstvo práce a sociálních věcí |
| MV ČR | Ministerstvo vnitra České republiky |
| SFRB | Státní fond rozvoje bydlení |
| SLDB | Sčítání lidu, domů a bytů |
| OFRSB | Obecní fond rozvoje sociálního bydlení |

Kapitola 1

Úvod

Tato práce je výsledkem snahy o proniknutí do tématu bydlení a obecních bytových politik. Bydlení, jako jedna ze základních lidských potřeb, je ukotveno i ve Všeobecné deklaraci lidských práv (1948) a částečně i proto jsem si ho vybral jako téma mé bakalářské práce. Zajištění stabilního a důstojného bydlení je považováno za nutnou podmínku pro další začlenění jedince nebo domácnosti do společnosti.

Bydlení je však zároveň komplexním fenoménem, který má důležité ekonomické, sociální, politické i geografické souvislosti. Bydlení je zajisté i důležitým ekonomickým statkem a zároveň jedním z největších výdajů v domácnosti. Jeho cena se odvozuje od výše nabídky a poptávky, ale to, co ho činí unikátním je skutečnost, že v bydlení vzniká několikaleté zpoždění mezi nárůstem poptávky a nabídkou, jelikož vždy nějakou dobu trvá, než se na trh dostanou nové byty po výstavbě (Nováková, 1997). Bydlení je také významným ekonomickým sektorem. Vývoj na trhu bydlení v posledních letech nahrává soukromým aktérům a developerům. Ti zpravidla staví buďto domy či bytové domy tzv. „na klíč“ a následně je rozprodávají. Dalším aktérem na trhu s bydlením je veřejný sektor. Stát působí na trh s bydlením vydáváním zákonů a vyhlášek a udává podmínky pro fungování trhu s bydlením. Dalším zapojením státu do bydlení je nabízení bytů, převážně prostřednictvím měst a obcí, které zajišťují bydlení hlavně pro ohrožené skupiny obyvatelstva.

Vytváření nového systému sociálního bydlení by mělo zapadat do vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí a mělo být vhodné pro aktivity všech aktérů v sektoru bydlení (MMR). Stát by v tomto případě neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, ale naopak by měl činit podpůrné kroky, které se

budou soustředit na ty skupiny osob, které se samy o své bydlení na trhu nemohou postarat. Bydlení na obecní i širší úrovni má mnoho úskalí a jen malá změna legislativy může jeho podstatu zásadně změnit, proto jedním z hlavních cílů mého výzkumu bude posoudit vliv změny zákona o sociálním bydlení na obce, které se nacházejí ve venkovském regionu.

Výzkumy bezdomovectví a problémů s domácností v bydlení se v posledních letech zaměřovaly hlavně na velká města, jako jsou Praha, Brno, Ostrava (MMB, 2010; Hruška a kol., 2012). Jeden z hlavních výzkumů, který probíhal v posledních letech za účelem získání informací o bezdomovectví, vedl Český statistický úřad (dále jen ČSÚ) v rámci SLDB 2011 ve spolupráci se Sdružením azylových domů v ČR a Asociací poskytovatelů sociálních služeb ČR. Jejich cílem bylo v celé zemi zmapovat život lidí bez domova a získat informace o těch lidech, kteří potřebují pomoc a zároveň o ní mají zájem (do sčítání nebyli zahrnuti bezdomovci, kteří o pomoc zájem nejeví). Venkovské regiony stály v tomto ohledu na okraji zájmu. Tato práce chce proto tuto mezeru zaplnit na příkladu území okresu Tábor (mimo město Tábor). Hlavním cílem je pokusit se identifikovat potřebnost vzniku sociálního bydlení v tomto území a předpoklady, které nyní obce mají pro jeho vytváření.

Dílčí cíle mé práce proto budou:

- 1) Zhodnotit na základě dostupných dat současné nebo hrozící problémy s bydlením v zájmovém území, tj. zda lze odhadnout potřebu sociálního bydlení ve venkovských obcích.
- 2) Zhodnotit vývoj bytových fondů obcí na území okresu Tábor ze Sčítání lidu, domů a bytů z let 2001 a 2011.
- 3) Posoudit stav bytových fondů obcí a jejich případnou připravenost na změny, které pravděpodobně vejdou v platnost se schválením zákona o sociálním bydlení. Součástí bude také zjišťování, jak velké množství bytů z bytových fondů obcí je v současné době nevyužívaných a bylo by vhodných, jako sociální bydlení.

Díky rozhovorům provedených ve vybraných obcích budu moci posoudit postoje starostů k tématu bydlení a jejich plány v této oblasti do budoucna.

Kapitola 2

Bydlení, bytová politika a role obcí ve venkovském regionu

2.1 Bydlení

„Bydlení zajišťuje řadu základních lidských potřeb, zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Stále bydlení („bydliště“) je také podmínkou pro plné zapojení člověka do společnosti, proto je různě podporováno státem“ (Linhart, Petrusek, Vodáková, Maříková, 1996, s. 140). S bydlením se pojí ještě jeden významný termín a to je domov. Lux a Kostelecký (2011, s. 7) píší v úvodu své knihy, že každý jedinec si vytváří svůj domov podle svých individuálních představ. *„Čtyři stěny pevně oddělené od okolního světa, kde je možné nejen v klidu jíst a v teple a v suchu spát, ale také beze svědků snít a tvořit, bavit se a přít se svými nejbližšími, setkávat se s přáteli, vychovávat děti, lenořit a umírat“*. Bydlení má mezi ostatními lidskými potřebami specifické postavení, jelikož je vnímáno jako jeden z hodnotících ukazatelů životní úrovně společnosti. Úroveň bydlení tak nejen poukazuje na socioekonomické podmínky společnosti, ale i na možnosti a schopnosti jednotlivce. Zajištění bydlení by tedy měl mít v zásadě na starosti sám jednatel, avšak ekonomické možnosti některých z nich v krajních případech na dosažení kvalitního bydlení nestačí. V tomto okamžiku je povinností státu takovémuto jedinci na základě principu solidarity pomoci. Zmínky o právu na bydlení jsou mimo jiné písemně obsaženy v řadě mezinárodních smluv, které Česká Republika svým podpisem slíbila dodržovat (ÚÚR, 2006). Pro osoby, které nejsou schopny si díky vlastním zdrojům zajistit přijatelné bydlení, je určeno tzv. sociální bydlení.

2.2 Druhy bydlení

Bydlení se dá dělit podle různých hledisek. Vždy záleží na tom, kdo a za jakým účelem bydlení rozděluje a formuluje. Zcela odlišně bude vypadat dělení bydlení podle architekta, právníka, urbanisty či jiného odborníka. Pro tuto práci je nejvhodnější a nejjednodušší přijmout dělení podle majetko-právního vztahu k bydlení a to na:

- Vlastnické
- Nájemní

Fenoménem mezi českými občany a to hlavně mezi těmi mladšími, kteří se chystají nebo už si založili rodinu, je časem pořídit vlastní bydlení ať už formou stavby či koupě. Jen málo těch, kteří tak chtějí učinit, mají dostatečné finanční prostředky na celou realizaci, avšak podmínky pro udělení finanční pomoci v podobě hypotéky nebo půjčky nebyli asi nikdy tak dostupné, jako dnes. Podle SLDB z roku 2011 bydlí „ve vlastním“ téměř 70 % obyvatel.

Internetový Portál o bydlení (2014) zařazený Státním fondem rozvoje bydlení (SFRB) a Ministerstvem pro místní rozvoj ČR rozděluje nájemní bydlení do třech základních kategorií:

- Obecní nájemní bydlení
- Soukromé nájemní bydlení
- Družstevní nájemní bydlení

Základní charakteristikou každého nájemního bydlení je fakt, že osoba v nájmu není vlastníkem a tím pádem neodpovídá za správu nemovitosti. Právní dokument, který upravuje vztah mezi vlastníkem a nájemcem se nazývá nájemní smlouva a stvrzuje se podpisem obou zúčastněných stran.

2.3 Bytová politika

Podle Krebse (1997) je bytová politika státu charakterizována jako systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu. V teorii bytové politiky jsou tři základní modely užívané ke tvorbě bytové politiky státu. Jsou to modely liberální, korporativní a univerzalistický. V praxi se tyto tři modely kombinují a liší se ve vnímání solidarity, sociální spravedlnosti, zásluhovosti, potřebnosti a rovnosti (Beneš, 2006). Podle MMR je cílem

státní politiky vytvořit technické, ekonomické a sociální předpoklady k tomu, aby si každý občan mohl opatřit byt, a pomoci těm, kteří si nezávisle z rozličných důvodů nemohou opatřit byt sami. To znamená, že stát musí v oblasti legislativy a práva vytvářet podmínky pro rozvoj podnikatelské aktivity a pro vznik trhu s byty. Bytová politika je tedy vnímána jako obecný nástroj na národní úrovni. Vedle toho však své „politiky“ mohou realizovat obce, které po roce 1989 získaly bytový fond i kompetence v oblasti bydlení. Na místní úrovni je proto v současnosti aplikována řada přístupů ke správě obecního bytového fondu, jeho rozšiřování nebo privatizaci (Matoušek, 2013).

2.3.1 Vývoj bytové politiky ČSR v letech 1948 – 1989

Po roce 1948 došlo v Československu ke změně politického prostředí a tím postupně i značné proměně bytové politiky. Základní myšlenkou, která se začala prosazovat, bylo že, bydlení a jeho úroveň jsou určující pro naplňování celé řady dalších potřeb a má vazbu na osobní rozvoj člověka. Jeho postavení je tím pádem nezastupitelné neboť nelze nahradit jiným způsobem (Lérová, 1983). Provozován byl tzv. administrativně přidělový model, jinými slovy přerozdělování bytů měl na starosti stát. Bydlení už nebylo dále chápáno jen jako zboží, ale i jako státní zájem, jelikož člověk, jenž byl uspokojen z bytového hlediska, se mohl více soustředit na práci (Machulda, 2014). Pokud by se v tomto období mělo hovořit o pozitivěch, mělo by být zmíněno, že díky tomu, že každý člověk byl povinen pracovat, bylo téměř zamezeno nutnosti poskytovat sociální bydlení (Matoušek, 2012). Socialistická vláda si dávala za úkol podporovat hlavně mladé rodiny s dětmi.

Bytová výstavba se poté stala součástí centrálního plánování ve stavebnictví. Od začátku 50. let se rychle rozvíjela panelová výstavba, která měla za cíl s minimálními náklady a za co nejkratší dobu postavit co největší množství bytů. Dále se počítalo s modernizací a údržbou stávajícího bytového fondu (Rozsypal, 1985). V těchto bytech se platilo regulované nájemné, což mělo za následek finanční problémy, jelikož množství peněz za nájemné nestačilo pokrývat náklady na provoz a opravy panelových domů (Sýkora, 2004). Toto opatření mělo sloužit ke snížení výdajů domácností na bydlení, jelikož podle tehdejšího smýšlení byl byt natolik unikátní statek, že náklady na jeho výstavbu a údržbu se neměly přenášet do výdajů domácnosti (Sunega, 2005). Ačkoli šlo o značné zvýhodnění nájemníků v přidělovaných bytech, protože regulované

nájemné bylo mnohem nižší než v jiných typech bydlení, nájemníci nebyli nijak sociálně znevýhodněni, což by regulované nájemné ospravedlnilo (Krebs, 1997).

Ve velkých městech dominovala výstavba sídlišť z panelových domů. Na vesnicích převládala výstavba rodinných domků v osobním vlastnictví. Dále se tam řadily také stavební úpravy a přístavby, ze kterých následně mohly vzniknout nové byty. Tyto práce byli placeny z vlastních prostředků. Za podmínky, že dům byl vystavěn svépomocí, mohl stavitel získat příspěvek od státu či půjčku od spořitelny (Machulda, 2014). Podpora na výstavbu rodinných domků postupně narůstala.

Poměrně zajímavý trend, který začal zesilovat v období socialismu, byl vznik tzv. „druhé bydlení“ jinak označovaného, jako objekty sloužící k rekreaci. Jedná se o objekty, které majitel nevyužívá jako trvalé bydliště, tedy především venkovská stavení, chyty a chalupy (Bičík a kol., 2001). Ke vzniku rekreačních objektů vedla v první řadě dostupnost nemovitostí po vysídleném obyvatelstvu z pohraničí, do kterých se nepodařilo najít trvalé obyvatele. Tyto objekty začali sloužit k rekreaci hlavně pro městské obyvatelstvo. Avšak podle Bičíka a kol. (2001) bylo hlavní příčinou vzniku druhého bydlení omezování svobod občanů za socialismu. Jednoduše řečeno se lidé snažili vymanit z norem, které jim dlouhá léta bránily mít bydlení uzpůsobené podle individuálních potřeb, a tímto způsobem se snažili o větší seberealizaci.

2.3.2 Vývoj bytové politiky ČR po roce 1989 (období transformace)

Po roce 1989 došlo znovu k zásadní změně politického vedení státu. Postupně se přecházelo z centrálně plánované ekonomiky na tržní ekonomiku a to se samozřejmě dotklo i bytové politiky, která se začala přizpůsobovat změněnému prostředí (Sýkora, Bouzarovski 2012). Stále více byl kladen důraz na vytvoření fungujícího trhu s byty (Sunega, 2005). Jako zcela zásadní se později ukázaly dva procesy: restituce a privatizace.

V období socialismu i před ním během války bylo státem znárodněno velké množství bytů hlavně po odsunutém německém obyvatelstvu a původní šlechtě a právě restituce měly tento proces zvrátit. Byty byly postupně od roku 1991 na základě zákona o restitucích navraceny do rukou původních vlastníků nebo v případě, že již původní vlastníci nebyli naživu, tak do rukou jejich dědiců (Sládek, 2011). Restituce a privatizace poznamenaly velkou část bytového fondu a došlo tak ke vzniku soukromého vlastnického bydlení, které se následně stalo dominantním nad relativně malým podílem

nájemního bydlení (Matoušek, 2012). Vlastníci, pokud v bytech (domech) sami nebydleli, již je nepronajímali za regulované nájemné, ale buď je změnili v nebytové prostory, nebo je dále pronajímali za tržní nájemné.

Druhým stěžejním procesem byla privatizace. Státní domovní fond byl převeden do vlastnictví jednotlivých obcí a ty poté prováděli postupné privatizační kroky rozdílné i mezi jednotlivými obcemi. Podle Sunegy (2005) bylo od roku 1991 převedeno bezplatně do vlastnictví obcí až 1 400 000 bytových jednotek, což činilo téměř 40 % bytového fondu. S převodem bytů na obce na ně přešla i odpovědnost za provádění místní bytové politiky. Znamenalo to vysoké zatížení rozpočtů obcí, jelikož bytový fond nebyl často v adekvátním stavu a potřeboval údržbu a opravy. Toto byl jeden z důvodů vedoucí obce k privatizaci (Machulda, 2014). Obce tímto způsobem získávali jednorázové finanční příjmy z prodeje bytů, což ovlivnilo rozpočet a hospodaření města. Díky privatizaci se také obecní bytový fond zmenšoval a bylo jednodušší provádět jeho provoz, údržbu a opravy. Dále se snižoval počet bytů s regulovaným nájemným, jelikož prodejem bytu nájemní vztah zaniká. Privatizace měla pozitivní vliv i na trh s byty, jelikož prodejem obecních bytů se zvyšovala celková nabídka na trhu s bydlením (Sládek, 2011; Slavíková, 2006). Privatizace bytů do vlastnictví jejich stávajících nájemníků probíhala za velmi výhodných finančních podmínek. Je třeba poukázat na to, že pořizovací cena takového bytu byla několikanásobně výhodnější než nákup bytu na volném trhu, což zásadně znevýhodňovalo ty, kteří žádné nájemní byty neměli a ty, kdo byli již v 90. letech ve špatné sociální a ekonomické situaci a neměli na privatizaci prostředky (např. řada romských domácností), nebo ty, kdo bydleli v období socialismu v bytech, které byly restituovány.

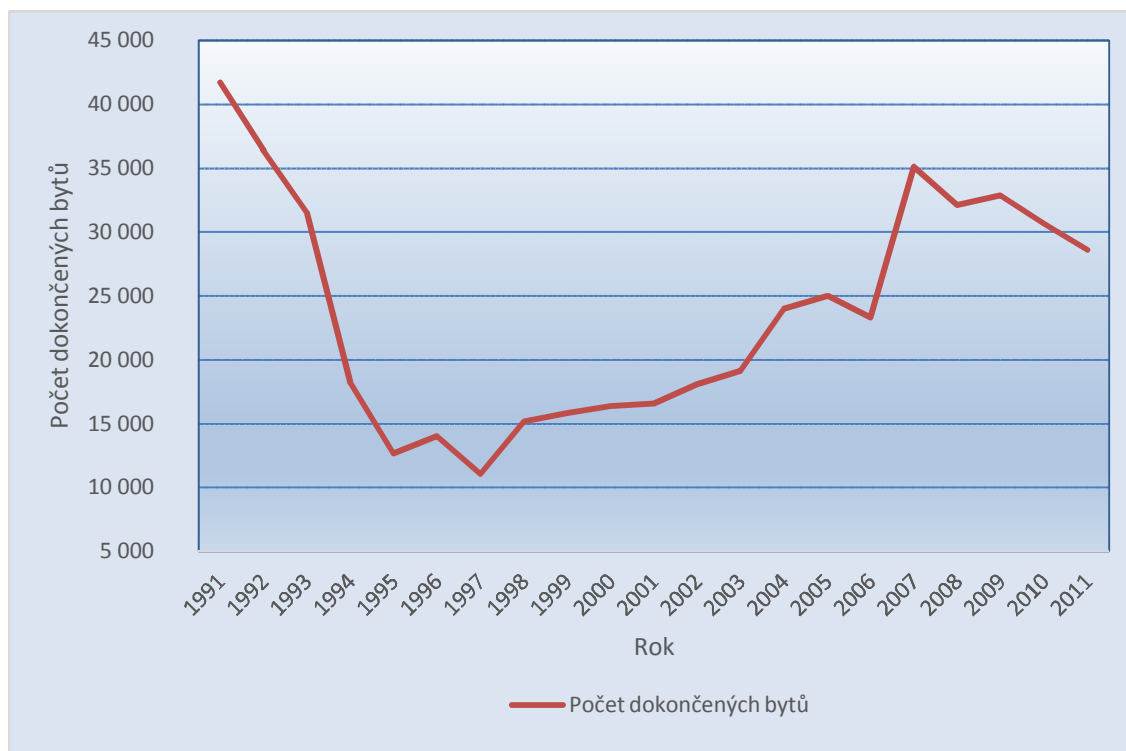
Po restituci a privatizaci zůstal obcím zbytkový fond obecních bytů a zároveň byla nově konstituována bytová politika. Došlo k výraznému formování trhu s byty, který byl podpořen vznikem nástrojů na straně poptávky, jako jsou stavební spoření a podpora hypotečních úvěrů. Z obou těchto nástrojů avšak mohou těžit pouze osoby s vyššími příjmy, zatímco ti s nižšími si je nemohou dovolit, jelikož nízké příjmy jim znemožňují spoření, případně nejsou schopni splácet úvěry (Matoušek, 2012). Dále vznikaly programy na podporu bytové výstavby obcí a rekonstrukci bytů ve vlastnictví obcí a také programy na revitalizaci panelových sídlišť.

Jedním z procesů, který zůstal z období socialismu nezměněn, byla regulace nájemného. Tržní nájemné vzniklé v 90. letech bylo ve velkých městech a jiných

dobrých lokalitách výrazně vyšší než regulované nájemné (Lux, 2009). Deregulace nájemného měla snížit rozdíl v nájemném mezi byty v soukromém vlastnictví a mezi byty, které zůstaly ve vlastnictví obcí a státu. Zpočátku byl proces deregulace velmi pomalý a v letech 1999-2007 prakticky neprobíhal. Po roce 2006 na základě zákona o jednostranném zvyšování nájemného se ceny tržního a regulovaného nájemného velmi přiblížili. K 31.12.2012 proces deregulace nájemného skončil na základě zákona č. 107/2006 Sb. Od tohoto data je nájemné stanovováno pouze svobodnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Netrvalo to dlouho a dostavily se změny, které byly odstartovány díky procesům jako privatizace, restituce a deregulace nájemného nebo ukončení centrálně řízených programů bytové výstavby. Jedním z důsledků byl klesající počet dokončených bytů mezi lety 1991-1997 viz tab. 1. Tato tendence byla způsobena zastavením státního financování bytové výstavby a neexistencí podpory pro soukromé investice do bydlení v počátku transformace. Finanční podporu získala pouze již započatá výstavba bytů, která začínala v 80. letech (Coufal, 2015).

Obrázek č. 1: Počty dokončených bytů v ČR v letech 1991-2011



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Intenzita bytové výstavby se začala lišit i mezi regiony. Vysokou intenzitu bytové výstavby měli na svém území především regiony, kde probíhala tzv. suburbanizace. Jednalo se hlavně o oblasti v okolí velkých měst (Ouředníček, 2002).

Poté co se vyřešila otázka bydlení z hlediska fyzické dostupnosti, začal se zájem obracet k dostupnosti finanční, která se lišila mezi jednotlivými regiony (Lux, Sunega, 2006). Hlavní dopad na nerovnost v distribuci nákladů bydlení měly podle Luxe a Sunegy (2006, s. 852) tyto procesy: *„ukončení komplexní bytové výstavby financované ze státního rozpočtu na počátku transformace, liberalizace cen stavebních materiálů, liberalizace mezd v privátním sektoru, deregulace cen energií a ostatních služeb spojených s bydlením, restituce bytového fondu, privatizace obecních a služebních bytů, kroky v oblasti regulace/deregulace nájemného a zavedení nových státních podpůrných programů směřujících ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení“*. Dostupnost bydlení se stávala stále více závislá na jednotlivém regionu. Nejméně dostupné bydlení bylo a je v metropolitních regionech, zejména v Praze, Brně a Plzni.

Deregulace nájemného měla řadu ekonomických i sociálních dopadů, jak na bydlení, tak na společnost. Nejvýraznějším negativním dopadem deregulace je zatížení rozpočtů domácností žijících původně v bytech s regulovaným nájemným. I když většina nájemníků byla schopna se přizpůsobit vzrůstajícímu podílu výdajů za bydlení, existují skupiny osob, které se díky deregulaci dostaly do finančních problémů hraničících se ztrátou bydlení. Kvůli těmto osobám byly proto zřízeny programy na jejich podporu. Osoby v této situaci mohou žádat o finanční příspěvky na bydlení. Od roku 2007, kdy začala poslední fáze deregulace nájemného do roku 2013, kdy skončila, se zvýšil objem vyplácených finančních příspěvků na bydlení, z 1,4 mld. na 7,4 mld. korun (MPSV, 2015). Dalším z podpůrných programů k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku jejich sociální či zdravotní situace, jsou investiční podpory, které jsou určeny ke vzniku nájemních bytů sloužících jako sociální bydlení. Podporu poskytuje vláda a je určena právnickým osobám včetně obcí, přičemž nájemné v nově vzniklých bytech nesmí přesáhnout limit na tzv. „nákladové úrovni“.

2.4 Komunální bytová politika a správa bytových fondů obcí

Role obce ve zřizování obecního bydlení je poměrně složitá. Obce se musí snažit plnit dva základní úkoly. Prvním z úkolů je spravovat bytový fond vlastněný obcí a

snažit se, o co největší příjmy z bytového fondu. Druhým úkolem je se snažit maximálně vyjít vstříc svým občanům při zajišťování jejich životních podmínek, tedy i bydlení. Většina obcí se v tomto ohledu snaží najít jistý kompromis. Velká část příjmů obce ze zřizování bytového fondu a jeho pronajímání se následně okamžitě vrací do jeho údržby a modernizace. Tím si obec více méně zajišťuje spokojenost těch obyvatel, kteří žijí v nájemním bydlení zřizovaném obcí a zároveň tím i zvyšuje jeho hodnotu na trhu při případném prodeji. Jiné obce upřednostňují jeden či druhý úkol, to už záleží převážně na podmínkách, ve kterých se ta daná obec nachází.

2.5 Nová koncepce sociálního bydlení

Následující podkapitola je popisem připravované Nové koncepce sociálního bydlení pro Českou Republiku 2015-2025 zpracované Ministerstvem práce a sociálních věcí (2015). Ministerstvo práce a sociálních věcí bylo pověřeno dne 12. března 2014 úkolem zpracovat Návrh koncepčního řešení problematiky sociálního bydlení v České Republice. Po několika debatách byl stanoven oficiální název a to „Koncepce sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi ČR 2015-2025“. Na přípravě koncepce se podílejí kromě Ministerstva práce a sociálních věcí také Ministerstvo pro místní rozvoj a ministr pro lidská práva, rovné příležitosti a legislativu. Ke zpracování bylo přizváno mnoho odborníků z různých profesí, kteří budou zpracovávat nejen samotnou koncepci, ale i připravovat zákon o sociálním bydlení.

2.5.1. Identifikace hlavních problémů

Do rámce připravované koncepce byly přejaty hlavní problémy, které byly identifikovány již v Koncepci bydlení České Republiky do roku 2020 schválené vládou v roce 2011. Problémy jsou následující:

- Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení.
- Nedostatečné hodnocení účinnosti nástrojů bytové politiky.
- Neefektivnost a následná roztržitost jednotlivých veřejných transferů.
- Nedostatečné vymezení povinnosti jednotlivých aktérů v oblasti dostupného bydlení.

- Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby.
- Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace.
- Nedostatek finančně dostupného bydlení pro některé skupiny osob.
- Nedostatečné naplnění redistribuční role státu v oblasti spotřeby bydlení.
- Nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace.
- Absence preventivních nástrojů bránících vzniku sociální a prostorové segregace.
- Omezené veřejné prostředky.

2.5.2. Cílová skupina

Jako cílová skupina jsou bráni ti lidé, kteří se dají zařadit do skupiny spadající pod definici vycházející z Evropské typologie bezdomovectví (ETHOS), respektive osob v bytové nouzi. Právě oni budou mít nárok na poskytnutí sociálního bydlení.

„Cílová skupina je vymezena prostřednictvím definice bytové nouze anebo prostřednictvím poměru příjmů osob a jejich výdajů spojených s bydlením. Bytová nouze je posuzována v rámci kategorií, které vyplývají z definice ETHOS (MPSV, 2015, s.15).

Pro vznik nároku na vstup do systému sociálního bydlení slouží objektivní kritéria jako je bytová nouze. V tomto případě se nejedná pouze o fyzickou absenci bydlení, ale také o bydlení, které svými znaky nevyhovuje potřebám jednotlivců či rodin. *„Lidé, kteří nemají soukromí či normální sociální vztahy kvůli přeplněnosti domácnosti, či lidé, kteří žijí pod stálou hrozbou domácího násilí, považujeme za osoby v bytové nouzi“ (MPSV, 2015, s. 15).*

Dalším důvodem pro zařazení skupiny osob či jednotlivce do cílové skupiny, která potřebuje sociální bydlení, je i fakt, že jednatel či skupina osob vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých příjmů. V našem případě se jedná o hranici 40 %, přičemž bude posuzována přiměřenost obývaného bytu, jeho lokalita a vybavení domácnosti.

„Základním východiskem pro stanovení 40 % disponibilních příjmů je to, že nejprve by měla na nedostatečné příjmy a náklady na bydlení reagovat dávková politika státu, která operuje s hranicí 30 % / 35 %.“ (MPSV, 2015, s. 15).

Sociální bydlení a jeho nástroje budou poskytnuty osobám, které splňují výše uvedené předpoklady a nejsou schopny svou situaci řešit vlastními prostředky.

Indikátor, který určuje, že 40 % z příjmu vynaloženého na bydlení je příliš velkou zátěží, vychází z doporučení i Evropské komise. Indikátor je zde nazván jako *„míra přetížení náklady na bydlení“*.

„Zákonem se také stanoví horní hranice celkových příjmů osoby rozhodné pro použití kritéria 40 % podílu z disponibilních příjmů vynakládaných osobou na bydlení. Do částky celkových příjmů se nezapočítají příjmy z dávek, které jsou určeny na podporu bydlení (příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení)“ (MPSV, 2015, s. 15).

Sociální bydlení, či dostupný byt bude zrychleně poskytnut prioritním cílovým skupinám, které stanoví zákon.

Prioritní skupiny určené k získání dostupného bytu:

- Rodiny s dětmi, zdravotně postižení, senioři, kteří splňují výše stanovené požadavky
- Oběti domácího násilí
- Osoby opouštějící instituce (např. děti odcházející z dětských domovů)
- Ohrožené domácnosti s dětmi nebo tam, kde je nutné zajistit sloučení rodiny

Prioritní skupina pro získání formy sociálního bytu:

- Rodiny s dětmi a osoby přežívající bez přístřeší

Prioritní skupina pro získání krizového bydlení:

- Osoby, u kterých je výrazné riziko ohrožení na zdraví či životě

Aby byla osoba zařazena do jedné z těchto skupin, musí projít individuálním sociálním šetřením, které určí sociální situaci dané osoby.

2.5.3. Hlavní vize koncepce sociálního bydlení a její dopady na obce

Cílem navrhovaného systému je soubor opatření, který by měl daným osobám, které splní předem stanovená kritéria, zajistit bydlení na takové úrovni, aby mohla rodina či jednotlivci mít důstojné podmínky k žití a snížit tím pravděpodobnost jejich pádu do chudoby. Koncepce sociálního bydlení má také sloužit k tomu, aby se zvýšila dostupnost bydlení a to zejména pro osoby, které jsou nyní bez domova nebo žijí v nejistých či nevyhovujících podmínkách. Koncepce by měla sloužit také jako nástroj ke zvýšení schopnosti udržet si bydlení u těch osob, které nyní bydlení mají, ale jsou ohroženy jeho ztrátou. Zcela nepřijatelné je, aby především rodiny s dětmi žily v nevyhovujících bytových podmínkách. Díky tomuto opatření by se měl počet lidí, kteří žijí na ubytovnách či v sociálně vyloučených lokalitách výrazně snižovat. Díky podpoře sociálního bydlení by se měl také velmi výrazně snížit počet lidí, kteří jsou nuceni vynaložit velkou část svých příjmů na bydlení a jak rodinám, tak i jednotlivcům bude poskytnuta možnost využít podpůrné nástroje sociální politiky a to prostřednictvím jak sociálních služeb, tak sociálních pracovníků obcí.

Jedním z hlavních předpokladů pro úspěšné plnění je využít stávajících nástrojů, které nyní slouží k zajištění sociálního bydlení, jejich zefektivnění a zvýšení účinnosti. Dalším důležitým předpokladem je přijetí zákona o sociálním bydlení. Jeho hlavním úkolem by bylo definovat sociální bydlení dále osoby, které jsou oprávněné o takové bydlení požádat a v neposlední řadě také rozdělit povinnosti při zajišťování takového bydlení mezi stát, obce a oprávněné osoby. V neposlední řadě je nutné zajistit financování potřebné pro fungování celého systému.

V případě schválení Nové koncepce sociálního bydlení vznikne obcím zákonem stanovená povinnost na zajištění určitého procenta sociálních a dostupných bytů. Poměr mezi těmito byty bude stanoven na základě demografické struktury obyvatel daného území a jejich sociální situace. Hlavním problémem bude zajistit dostatečný počet bytů, který by odpovídal poptávce vycházející z nově vzniklého právního prostředí. Pro správu bytového fondu, do kterého budou tyto byty spadat, bude zřízen obecní fond rozvoje sociálního bydlení (OFRSB). Tento fond nebude tvořen pouze byty, ale budou do něj spadat také finanční prostředky, které budou určeny pro provoz těchto bytů. Pokud obec nebude schopna si sama zajistit dostatečný počet bytů, bude mít možnost uzavírat rámcové smlouvy o zajištění bydlení se soukromými vlastníky, investory případně nestátními neziskovými organizacemi. Provoz bytů, které budou do fondu

získány pomocí těchto smluv, bude financovat obec pomocí OFRSB. Další možností, zejména pro menší obce, bude vytvoření tzv. svazku obcí. Předpokládá se, že především obce, které nemají vlastní obecní bytový fond, by se mohli přidružit k větším obcím, které tento fond vlastní a tím naplnit zákonem stanovenou povinnost vůči uspokojení nároku na sociální bydlení. Další poměrně zajímavou možností, jak problém počtu sociálních a dostupných bytů vyřešit, je zavést povinnost developerům vyhradit určitý počet bytů v nově vznikajících bytových domech. Tento návrh by také mohl zaručit jistou rozrůzněnost mezi nájemníky a přispěl k principu desegregace.

Kapitola 3

Metody

3.1 Metodologie

V této práci jsem použil kombinaci kvalitativních a kvantitativních metod. Jako kvalitativní metodu jsem zvolil polostrukturovaný rozhovor se starosty obcí případně jimi pověřenými osobami znalými místního prostředí a orientujícími se v současné bytové situaci obce. Důležitým kladem těchto rozhovorů je, že mezi tazatelem a respondentem probíhá přímá zpětná vazba (Kozel, 2006). Výhodou těchto rozhovorů je i to, že lze přímo na místě přidávat či ubírat otázky a podle situace je i mírně upravovat. Na druhé straně jasnou nevýhodou může být subjektivní pohled zpracovatele a nemožnost tento výzkum zcela přesně zopakovat (Hendl, 2005).

Jako kvantitativní metodu jsem zvolil analýzu dat ze SLDB 2001 a SLDB 2011. V těchto datových souborech jsem především srovnával stav bytového fondu obcí, hodnotil vývoj počtu obecních bytů a vývoj bytového fondu celkově. Dále jsem analyzoval vývoj počtu obyvatel a jejich věkovou strukturu, které jsou důležité při realizaci Nové koncepce sociálního bydlení, která díky těmto ukazatelům bude udělovat obcím povinnosti na počty zřízených bytů v rámci sociálního bydlení.

3.2 Sběr dat

Jednou z prvních částí práce, kterou jsem zpracovával, byla tvorba otázek do rozhovoru s respondenty ve vybraných obcích. Poměrně obtížná byla komunikace s jednotlivými respondenty přes e-mail. Na mou první žádost ve formě e-mailu, kterou jsem posílal na oficiální e-mailové adresy uvedené na stránkách obcí, mi přišli pouze dvě odpovědi, proto jsem musel postupně s dalšími respondenty si domlouvat termíny

schůzek telefonicky. Nakonec v rozmezí dvou týdnů se mi podařilo provést všechny plánované rozhovory.

Bylo velmi důležité zpracovat posloupnost otázek v rozhovoru tak, aby na sebe jednotlivá témata přirozeně navazovala a nemusel jsem se v průběhu k některým otázkám vracet. První částí rozhovoru bylo dozvědět se základní informace o bytových fondech vybraných obcí. Následné téma se zaměřovalo na obyvatele v bytové nouzi. Třetí okruh otázek se věnoval možnému vzniku sociálního bydlení řízeného obcí a povědomí o nové koncepci sociálního bydlení, na základě které by sociální bydlení mělo vzniknout. Otázky byli v podobě co nejsrozumitelnější respondentům.

Rozhovory probíhali většinou na městských úřadech v dané obci, během úředních hodin jednotlivých respondentů. V jednom případě rozhovor probíhal v předem dohodnuté kavárně. Před začátkem jednoho z rozhovorů jsme se museli přesunout, jelikož obecní úřad právě procházel rekonstrukcí a bylo lepší se přemístit do přilehlého parčíku, kde jsme nebyli rušení hlukem ze stavby.

Většina respondentů odpovídala velice stručně, až stroze. Někteří mě i upozorňovali, že v úředních hodinách pro veřejnost většinou mívají hodně návštěv, což se později i potvrdilo a mělo vliv na délku odpovědí i rozhovoru celkově. U některých respondentů bylo vidět, že chtějí mít rozhovor brzy za sebou. V jednom případě to bylo naopak a respondent vstřícně reagoval na všechny mé otázky a rád vedl diskuzi k tématu Nové koncepce sociálního bydlení.

Bylo poměrně zajímavé sledovat přístup jednotlivých respondentů, jelikož hlavně ti respondenti, kteří vykonávají funkci takzvaně „profesionálního starosty“ byli mnohem vstřícnější a daleko znalejší prostředí obce z právního hlediska a také byli obeznámeni alespoň základně s připravovanou koncepcí sociálního bydlení. Na druhé straně respondenti ze dvou nižších kategorií obcí zase věděli daleko více o bytové situaci jednotlivých obyvatel, jelikož je často osobně znají.

Hlavním zdrojem pro srovnání a vývoj dat bylo Sčítání lidu, domů a bytů z let 2001 a 2011. Toto srovnání jsem zpracovával okrajově v hlavních ukazatelích za celou Českou republiku a poté podrobněji za okres Tábor. Data jsem stahoval z Českého statistického úřadu. Z těchto rozsáhlých datových souborů jsem získával informace jak o bytových fondech obecně, tak i o dělení bytových fondů podle různých hledisek – o celkových počtech bytů v obcích, o počtech bytů podle typu vlastníka, o počtech neobydlených

bytů v obcích, kategoriích, které tyto byty rozdělují podle důvodů neobydlenosti a dalších.

3.3 Zájmová oblast

Jako místo výzkumu jsem zvolil Tábořsko, okres v severovýchodní části Jihočeského kraje viz obr. č. 1. Tento výběr nebyl náhodný, jelikož jsem se sám na Tábořsku narodil a žiji v malé vesnici Noskov spadající pod obec Mladá Vožice.

Obrázek č. 2: Okres Tábor



Zdroj: Wikipedie, 2016

Tábořsko sousedí s krajem Vysočina a Středočeským krajem, a zároveň se nachází v tzv. vnitřní periferii (Havlíček, T., Jančák, V., Chromý, P., Marada, M., 2005), tím pádem se stává vhodným místem právě pro výzkum bytových politik ve venkovském regionu. Dříve než jsem si začal vybírat jednotlivé obce, ve kterých budu vést rozhovory, jsem si vytvořil tři velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel. První kategorie v rozmezí 0-199 obyvatel, do které jsem zařadil obce Vilice, Zhoř u Mladé Vožice a obec Rodná. Druhá kategorie je v rozmezí 200-499 obyvatel a vybral jsem zde obce Šebířov, Oldřichov a Smilovy Hory. Třetí kategorie je v rozmezí 500-2999 obyvatel a jsou zde zařazeny obec Ratibořské Hory a města Chýnov a Mladá Vožice. Vybrané obce okresu Tábor jsou znázorněny na obrázku č. 2.

Obrázek č. 3: Vybrané obce okresu Tábor

Zdroj: ČSÚ (2005), vlastní úprava

V každé z těchto obcí jsem vedl polostrukturované rozhovory buďto s jejich starosty či místostarosty.

Kapitola 4

Analýza bydlení a bytového fondu ČR a okresu Tábor

4.1 Bytový fond České Republiky

Bytový fond České Republiky podle výsledků SLDB z let 1991, 2001 a 2011 neustále roste. Za zmiňovaných dvacet let se zvýšil počet o 679 379 bytů, viz tabulka 1. Struktura bytového fondu podle druhu domu zaznamenala několik změn. První změnou, kterou bytový fond procházel, bylo neustálé zvyšování podílu bytů v rodinných domech. Podíl se zvýšil ze 44 % na 47,4 %. Tento trend je důsledkem výstavby velkého množství rodinných domů, který převládá nad výstavbou bytových domů v posledních dvaceti letech, jelikož po změně režimu se otevřeli možnosti individuální výstavbě, zatímco panelová výstavba přestala být státně podporovaná.

Tabulka č. 1: Bytový fond ČR v letech 1991, 2001 a 2011

| Rok sčítání | Bytový fond | Z toho byty v domech | | | |
|-------------|-------------|----------------------|------|-----------|------|
| | | rodinných | | bytových | |
| | | abs. | v % | abs. | v % |
| 1991 | 4 077 193 | 1 795 462 | 44,0 | 2 244 947 | 55,1 |
| 2001 | 4 366 293 | 2 005 122 | 45,9 | 2 310 641 | 52,9 |
| 2011 | 4 756 572 | 2 256 072 | 47,4 | 2 434 619 | 51,2 |

Zdroj: ČSÚ, SLDB – Pramenné dílo – 2011

Struktura bytů podle obydlenosti měla podobný vývoj jako celkový bytový fond ČR. Od roku 1991 se zvyšoval podíl obydlených bytů v rodinných domech, zatímco podíl v bytových domech klesal. Malý nárůst zaznamenal také podíl obydlených bytů v ostatních budovách. Počet obydlených bytů se zvýšil ve sledovaném období celkem o 398 954 bytů, viz tabulka č. 2.

Tabulka č. 2: Obydlené byty v ČR v letech 1991, 2001 a 2011

| Rok sčítání | Obydlené byty | | | | | | |
|----------------|---------------|--------------------|------|-------------------|------|----------------------|-----|
| | celkem | v rodinných domech | | v bytových domech | | v ostatních budovách | |
| | | abs. | v % | abs. | v % | abs. | v % |
| 1991 | 3 705 681 | 1 525 389 | 41,2 | 2 149 963 | 58,0 | 30 329 | 0,8 |
| 2001 | 3 827 678 | 1 632 131 | 42,6 | 2 160 730 | 56,5 | 34 817 | 0,9 |
| 2011 | 4 104 635 | 1 795 065 | 43,7 | 2 257 978 | 55,0 | 51 592 | 1,3 |

Zdroj: ČSÚ, SLDB – Pramenné dílo – 2011

Podíl neobydlených bytů na celkovém počtu všech bytů se zvýšil o 4,6 % na celkem 651 937 neobydlených bytů, viz tabulka č. 3. Podíl neobydlených bytů zůstává stabilně vysoký v rodinných domech. Nárůst počtu neobydlených bytů a vysoký podíl neobydlených bytů v rodinných domech lze vztáhnout k rozvoji druhého bydlení, jelikož dojde k přeměně původně obydlých bytů v domech na venkově k rekreačním účelům.

Tabulka č. 3: Neobydlené byty v ČR v letech 1991, 2001 a 2011

| Rok sčítání | Neobydlené byty | | | | | |
|----------------|-----------------|----------------------|--------------------|------|-------------------|------|
| | celkem | podíl z úhnu bytů | v rodinných domech | | v bytových domech | |
| | | | abs. | v % | abs. | v % |
| 1991 | 371 512 | 9,1 | 27 007 | 72,7 | 94 984 | 25,6 |
| 2001 | 538 615 | 12,3 | 372 991 | 69,3 | 149 911 | 27,8 |
| 2011 | 651 937 | 13,7 | 461 007 | 70,7 | 176 641 | 27,1 |

Zdroj: ČSÚ, SLDB – Pramenné dílo – 2011

Struktura bydlení podle právního důvodu užívání zaznamenala asi největší změny ze všech ukazatelů. Transformace vlastnické struktury souvisela se změnou politického režimu a prováděnými procesy, privatizací a restitucemi. Podíl bytů v osobním vlastnictví se zvýšil z méně než 1 % na více než 20% během 20 let viz tabulka č. 4. Privatizace a restituce zato měly opačný vliv na nájemní a družstevní bydlení. Podíl nájemního bydlení se drasticky snížil z 39,5 % na 22,4 % a družstevní bydlení zaznamenalo pokles o 9,4 %.

Tabulka č. 4: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v ČR v letech 1991, 2001 a 2011

| Rok sčítání | Obydlené byty | | | | | | | | |
|----------------|---------------|------------------|------|-----------------------|------|-----------|------|------------|------|
| | celkem | ve vlastním domě | | v osobním vlastnictví | | nájemní | | družstevní | |
| | | abs. | v % | abs. | v % | abs. | v % | abs. | v % |
| 1991 | 3 705 681 | 1 367 027 | 36,9 | 31 164 | 0,8 | 1 465 231 | 39,5 | 697 829 | 18,8 |
| 2001 | 3 827 678 | 1 371 684 | 35,8 | 421 654 | 11,0 | 1 092 950 | 28,6 | 548 812 | 14,3 |
| 2011 | 4 104 635 | 1 470 174 | 35,8 | 824 076 | 20,1 | 920 405 | 22,4 | 385 601 | 9,4 |

Zdroj: ČSÚ, SLDB – Pramenné dílo – 2011

Mezi nejčastější důvody neobydlenosti bytů podle SLDB 2011 patří rekreační účel a ostatní důvody. Ostatní důvody mají podíl vyšší než 60 % na celkovém počtu neobydlených bytů. Druhý největší podíl mají neobydlené byty sloužící k rekreaci. Současně největší podíl bytů sloužících k rekreaci se nachází v obcích do 500 obyvatel a se zvyšující se velikostí obcí se podíl těchto neobydlených bytů snižuje. V obcích nad 50 000 obyvatel už je to jen 1,9 %. Další důvody, jako změna majitele, přestavba či nezpůsobilé k bydlení zůstávají ve všech velikostních kategoriích obcí v hladině do 6,5 %, viz tabulka č. 5.

Tabulka č. 5: Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti a velikostních skupin obcí v ČR v roce 2011

| Velikostní skupina | Neobydlené byty celkem | v tom podle důvodu (v %) | | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| | | změna uživatele | slouží k rekreaci | přestavba | nezpůsobilé k bydlení | ostatní důvody |
| Celkem | 651 937 | 2,9 | 26,0 | 5,1 | 4,7 | 61,2 |
| do 499 | 123 688 | 1,4 | 50,0 | 3,1 | 5,1 | 40,5 |
| 500 - 999 | 94 105 | 1,9 | 40,7 | 4,3 | 5,7 | 47,5 |
| 1000 - 1999 | 85 716 | 2,4 | 37,2 | 4,8 | 5,8 | 49,9 |
| 2000 - 9999 | 135 754 | 3,4 | 21,5 | 6,2 | 5,8 | 63,2 |
| 10000 - 19999 | 42 845 | 3,6 | 8,8 | 6,7 | 4,1 | 76,7 |
| 20000 - 49999 | 54 248 | 4,5 | 4,5 | 6,4 | 3,1 | 81,5 |
| 50000 a více | 115 581 | 4,2 | 1,9 | 5,9 | 2,4 | 85,6 |

Zdroj: ČSÚ, SLDB – Pramenné dílo – 2011

4.2 Bytový fond okresu Tábor

Interpretace výsledků za okresy je poměrně složitá, jelikož datové soubory za obě sčítání obsahují jiné rozdělení a definice, proto vždy interpretuji jen ty údaje, které mají za obě sčítání definici společnou.

Mezi lety 2001 a 2011 došlo k nárůstu počtu bytů v okrese Tábor zhruba o 4 000 bytů, přičemž počet obydlených bytů vzrostl o 2058 bytů. Největší počet bytů přibyl ve skupině rodinných domů, což potvrzuje trend výstavby domů v soukromém vlastnictví. Počet bytů v bytových domech se zvýšil jen o 671 bytů.

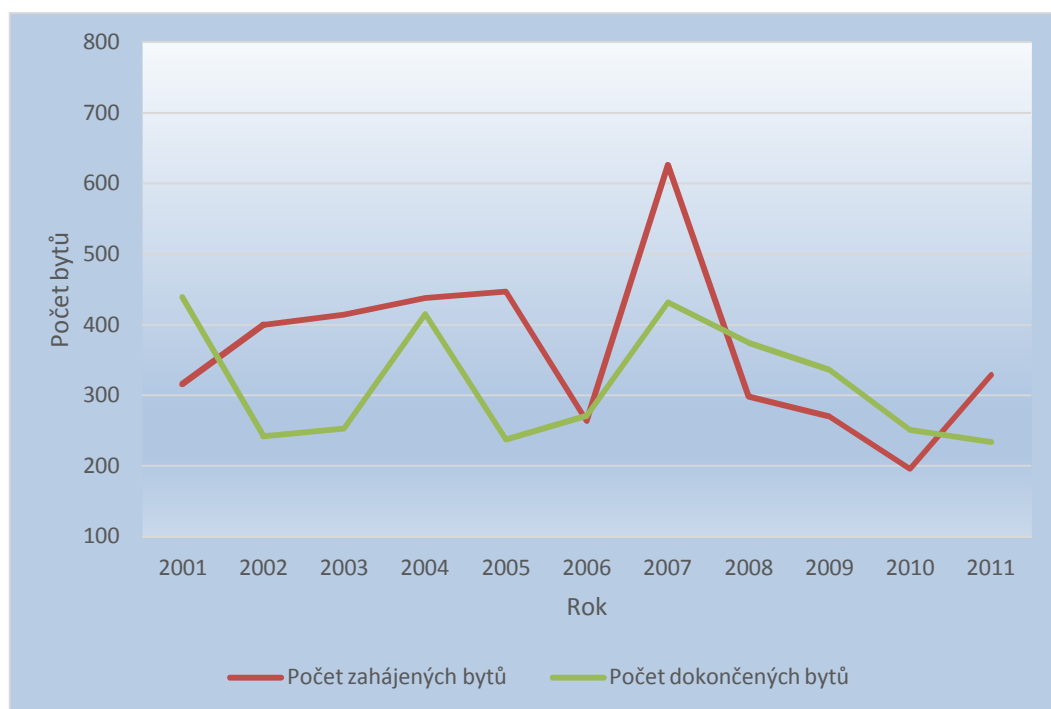
Tabulka č. 6: Počty bytů celkem a obydlené byty podle typu domu v okrese Tábor v letech 2001 a 2011

| Rok | Byty Celkem | z toho obydlené byty | | | |
|------|----------------|----------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| | | celkem | v tom | | |
| | | | v rodinných domech | v bytových domech | v ostatních domech |
| 2001 | 45 917 | 38 124 | 19 811 | 17 935 | 378 |
| 2011 | 49 979 | 40 182 | 21 060 | 18 606 | 516 |

Zdroj: ČSÚ (2003), SLDB 2011, vlastní zpracování

Mezi roky 2001 a 2011 se každoročně dokončilo zhruba 300 bytů, viz obrázek 3. Od roku 2007, kdy výstavba dosáhla maxima, dochází k postupnému útlumu stavební činnosti.

Obrázek č. 4: Vývoj počtu zahájených a dokončených bytů v okrese Tábor v letech 2001-2011



Zdroj: ČSÚ (2013), vlastní zpracování

K velkému rozdílu mezi jednotlivými lety došlo u rozdělení bytů podle právního důvodu užívání. Počet bytů v osobním vlastnictví se více než zdvojnásobil a zároveň poklesl počet nájemních bytů o necelé 2 000, viz tabulka 7.

Tabulka č. 7: Obydlené byty podle právního důvodu užívání v okrese Tábor v letech 2001 a 2011

| Rok | Obydlené byty celkem | z toho právní důvod užívání | | | |
|------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------|-------|
| | | ve vlastním domě | v osobním vlastnictví | nájemní | jiné |
| 2001 | 38 124 | 16 406 | 2 775 | 11 344 | 4 329 |
| 2011 | 40 182 | 17 383 | 6 319 | 9 948 | 4 168 |

Zdroj: ČSÚ (2003), SLDB 2011, vlastní zpracování

Nejpočetnější kategorií neobydlených bytů zůstávají byty sloužící k rekreaci, i když se jejich počet snížil o zhruba 400 bytů, viz tabulka 8. V tomto období došlo také k rekonstrukci části bytů nezpůsobilých k bydlení, jejich počet klesl o 160 bytů a zároveň vzrostl počet bytů neobydlených z důvodu přestavby.

Tabulka č. 8: Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti v okrese Tábor v letech 2001 a 2011

| Rok | Neobydlené byty celkem | z toho podle důvodu neobydlenosti | | | |
|------|------------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------------------|
| | | jiné nebo neuvedeno | slouží k rekreaci | přestavba | nezpůsobilé k bydlení |
| 2001 | 7 793 | 2 873 | 4 115 | 340 | 501 |
| 2011 | 9 797 | 5 221 | 3 784 | 451 | 341 |

Zdroj: ČSÚ (2003), SLDB 2011, vlastní zpracování

4.3 Počet obyvatel a věková struktura okresu Tábor

Celkový počet obyvatel podle SLDB (2001,2011) se v roce 2011 mírně snížil, oproti roku 2001 o 1713 obyvatel, viz tabulka 8, avšak je to změna téměř zanedbatelná. Zastoupení mužů a žen v počtu obyvatel se procentuálně nezměnilo a zůstává na úrovni 51 % pro ženy a 49 % pro muže.

Tabulka č. 9: Počet obyvatel v okrese Tábor v letech 2001 a 2011

| Počet obyvatel | 2001 | 2011 |
|----------------|---------|---------|
| Muži | 50 402 | 49 490 |
| Ženy | 52 426 | 51 625 |
| Celkem | 102 828 | 101 115 |

Zdroj: ČSÚ (2003), SLDB 2011, vlastní zpracování

Česká republika se v současnosti nachází ve fázi tzv. demografického stárnutí. To znamená, že složka populace ve věku 65+ neustále roste, zatímco 0-14 se zmenšuje. S tím souvisí i regresivní věková pyramida, jež je odrazem složení populace podle pohlaví a věku, ve které převažuje právě nejstarší věková skupina nad tou nejmladší (Svobodová, 2012). Nejinak je tomu i v ORP Tábor.

Tabulka č. 10: Struktura obyvatel podle věku v okrese Tábor v letech 2001 a 2011

| Věk | 2001 | 2011 |
|-------|--------|--------|
| 0-14 | 16 509 | 14 291 |
| 15-64 | 70 997 | 69 291 |
| 65+ | 15 308 | 17 380 |

Zdroj: ČSÚ (2003), SLDB 2011, vlastní zpracování

Hlavní příčinou těchto změn je snižování porodnosti na jedné straně a zvyšování naděje dožití na straně druhé. Tento trend je významný z toho důvodu, že může zvýšit potřebu sociálního bydlení, jelikož lidé v důchodovém věku, jsou kvůli jejich omezeným příjmům jednou z potencionálních skupin ohrožených ztrátou bydlení. V současné době se věk odchodu do důchodu pohybuje mezi 60-65 lety. Odchodem do důchodu osoba většinou ztrácí příjem z vlastní činnosti a je odkázána na důchodový systém vyplácení peněz. Čím větší je počet důchodců na počet ekonomicky aktivních, tím větší zatížení to působí na celý důchodový a sociální systém.

4.4 Skupiny obyvatelstva v okrese Tábor potencionálně ohrožené ztrátou bydlení

Není snadné vymezit skupiny obyvatelstva ohrožené ztrátou bydlení. Okres Tábor je specifický venkovský region, typický velkým počtem malých obcí. I když jsou zde i větší města, jako právě Tábor nebo Soběslav, které mají známé problémy s některými skupinami obyvatel ohroženými ztrátou bydlení, např. s Romy a sociálně nepřizpůsobivými obyvateli, kteří se koncentrují ve vyloučených lokalitách, tak to není majoritní skupina, které hrozí ztráta bydlení nebo má nevyhovující bydlení a mohla by mít zájem o sociální bydlení. Hlavní pohled by měl být zaměřen na osoby v pokročilém věku a neúplné rodiny s dětmi. Právě tyto dvě skupiny jsou nejvíce náchylné při výkyvech svých příjmů na situace, které mohou vést až ke ztrátě bydlení.

Je třeba si upřesnit jednotlivé skupiny obyvatelstva. Nevyhovující bydlení či ohrožení ztrátou bydlení, není společným znakem pro všechny seniory, nýbrž pro skupinu u níž se sejde několik negativních faktorů najednou. Převážně se jedná o ty osoby, které se nachází v pokročilé fázi stárnutí, převážně starší 70 let. Takto pokročilé stáří je spojeno často s nemocemi a celkovým opotřebením organismu, které znemožňují zajišťování adekvátních podmínek v bydlení. Podle SLDB 2011 se osob v okrese Tábor nachází celkem 11 845 starších 70 let. Další faktor, který může vést k problémům s bytovou situací je úmrtí jednoho z manželů, jelikož takto druhá osoba přichází o část příjmů na provoz a fungování domácnosti. Po rozhovorech s respondenty to byli právě senioři, kteří by nejčastěji mohli vyžadovat sociální bydlení a to hlavně z důvodů nevyhovujícího současného bydlení. Ve většině případů se jedná o jednotlivce, žijících ve velkých vesnických staveních případně městských domech.

Druhá skupina ohrožená ztrátou bydlení je neúplná rodina s dětmi. V okrese se nachází okolo 5500 neúplných rodin. Tato skupina se dostává do bytové nouze v případech nečekaných výdajů, ztráty zaměstnání, snížení nebo absence finančních příspěvků na dítě (výživné od druhého rodiče). Samozřejmě záleží na počtu dětí v neúplné domácnosti, na výši výdělku rodiče, nebo na tom zda s provozem domácnosti vypomáhají prarodiče.

Kapitola 5

Obsah a analýza rozhovorů

V následující kapitole se věnuji podrobné analýze rozhovorů se starosty případně místostarosty vybraných obcí okresu Tábor.

5.1 Bytový fond obce

Jedním z hlavních úkolů rozhovoru bylo zjistit stav bytového fondu obcí. Z celkem devíti rozhovorů v devíti různých obcích zřizují obecní bytový fond celkem čtyři obce a to Mladá Vožice, Chýnov, Ratibořské hory a Smilovy Hory. Není to nijak překvapivé zjištění, jelikož tři ze čtyř obcí spadají do největší velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel, ve kterých jsem rozhovor prováděl. Ostatní obce žádné obecní bydlení nevlastní (Zhoř u Mladé Vožice, Rodná, Vilice, Oldřichov, Šebířov). Čtyři výše zmíněné obce vlastní dohromady podle odpovědí respondentů zhruba 180 obecních bytů (Ratibořské Hory – 10, Mladá Vožice – 68, Chýnov – 99, Smilovy Hory – 2).

Tabulka č. 11: Počty obecních bytů ve vybraných obcích v okrese Tábor

| <i>Velikostní kategorie</i> | <i>Název obce</i> | <i>Počet obecních bytů</i> |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 500-2999 | Chýnov | 99 |
| 500-2999 | Mladá Vožice | 68 |
| 500-2999 | Ratibořské Hory | 10 |
| 200-499 | Smilovy Hory | 2 |
| 200-499 | Oldřichov | 0 |
| 200-499 | Šebířov | 0 |
| 0-199 | Vilice | 0 |
| 0-199 | Zhoř u Mladé Vožice | 0 |
| 0-199 | Rodná | 0 |

Zdroj: Vlastní zpracování

V těchto čtyřech obcích se také respondenti shodli na tom, že všechny byty jsou obsazené a nebývá problém v případě uvolnění některého z bytů ho znovu a rychle obsadit novým nájemníkem.

Podle respondentů je údržba a zlepšování stavu bytového fondu důležitým aspektem při jeho správě. „Byty jsou ve stavu velmi slušném, více méně dodržujeme to, že všechny prostředky, které jsou vybrané na nájemném, se poté vrací do toho bytového fondu. Takže teď například připravujeme komplexní zateplení dvou bytových domů, dále výměnu střešních oken v půdních vestavbách, takže se pravidelně do toho bytového fondu investuje.“ Obce se tímto způsobem snaží najít jistou hranici mezi ziskem z bytového fondu a udržování dobrých životních podmínek pro všechny své občany, jelikož investicemi do bytového fondu zvyšují jeho cenu a zároveň si tím zajišťují spokojenost jejich nájemníků.

V obecních bytech není podle respondentů významná fluktuace nájemníků. Bydlení je proto spíše stabilní a dlouhodobé, takže poskytuje obyvatelům jistotu dlouhodobého nájmu. „Lidé, kteří v obecních bytech bydlí, jsou ze sociálního hlediska stabilizovaní, těch obecních bytů se tolik neuvolňuje, je tam poměrně ustálená klientela lidí a když se byt uvolní, tak vybíráme podle aktuální potřeby těch lidí.“ O bydlení v obecních bytech je zároveň zájem, takže s obsazováním uvolněných bytů nemají obce problémy. „Máme seznam žadatelů o přidělení těchto bytů, který zpracovává sociální a zdravotní

komise. V případě, že se nějaký byt uvolní, tak z tohoto seznamu doporučí radě města, komu by měl být byt přidělen a rada města rozhoduje. “

Mezi respondenty ve dvou menších kategoriích obcí také dominuje názor, že případné zřizování bytových fondů jim přijde na velikost jejich obce a současnou výši finančních příspěvků na chod obce, jako nereálné.

Správa a zlepšování (rekonstrukce) obecního bytového fondu však není jedinou aktivitou obcí v oblasti bydlení. Respondenti deklarují zájem o podporu individuální bytové výstavby rodinných domů, která ve venkovských obcích tvoří většinu bytového fondu. V Mladé Vožici shledávají početní stav svého bytového fondu za uspokojující a spíše hodlají podporovat individuální výstavbu. *„V tuto chvíli pokládáme ten počet bytů nájemních za ideální, pro město početně optimální a neuvažujeme ani o rozšiřování ani o privatizaci, my v podstatě stabilizaci lidí ve městě budeme chtít řešit zejména možnosti individuální stavební činnosti, tzn. budeme spíše připravovat zasítování nových pozemků, kde budou lidé provádět individuální výstavbu. O výstavbě nájemních bytů v tuto chvíli neuvažujeme. “* Město Chýnov se v tomto ohledu bude do budoucna snažit o mírné rozšíření svého obecního bydlení. *„Tyto byty, které máme, nám zůstanou ve vlastnictví, neuvažujeme o prodeji. A zároveň připravujeme lokalitu, kde by se dali časem, dvě bytovky postavit. “*

Obyvatelé obcí, které zřizují obecní bydlení, ho shledávají jako celkový přínos a jednu z možností bydlení. *„Vzhledem k tomu, že je pořád určitá poptávka po přidělení obecního bytu, tak si myslím, že jsou ohlasy v celku dobré. “*

5.2 Obyvatelé v bytové nouzi

Druhá část rozhovoru se věnovala obyvatelům, jímž hrozí ztráta bydlení, případně se u nich dá shledat jejich stávající bydlení jako nevyhovující. První otázka zněla: Máte povědomí o obyvatelích obce, kteří jsou bezdomovci – tedy žijí bez přístřeší, nebo v azylových domech, ubytovnách? Jelikož se v tomto případě jedná o velmi malé obce a malá města, dalo se dopředu předpokládat, že takovýchto obyvatel bude ve srovnání s jinými většími městy naprosté minimum a odpovědi to i následně potvrdili. V obcích 0-199 a 200-499 obyvatel se podle respondentů nenacházejí občané, kteří by se dali klasifikovat jako bezdomovci. V obcích s 500-2999 obyvateli se obvykle již nachází několik problémových osob, avšak vyloženě o bezdomovce se nejedná. *„My*

samozřejmě máme povědomí, jelikož jsme malé město. Lidé v bytové nouzi se tu nacházejí, avšak přímo o bezdomovce se nejedná a ani v azylových domech nemáme nijak dlouhodobě žijící lidi.“ V jiném případě se jedná o obyvatele, kteří se nechtějí přizpůsobit podmínkám pro udělení obecního bydlení. *„U nás v obci, žádného vyloženě bezdomovce nemáme, máme tu jednu manželskou dvojici, která bydlí v maringotce, protože v ní chovají spoustu koček a bohužel se jich nechtějí zbavit, tím pádem jim nemůžu žádný byt přidělit, protože se třiceti kočkama je do obecního bytu nemůžeme pustit.*“ Ukazuje se, že respondenti chápou bezdomovectví poměrně úzce jako tzv. zjevné bezdomovectví a spaní přímo na ulici, čímž se odlišují od definice používané v národních koncepcích nebo na evropské úrovni. Evropská typologie osob bez domova ETHOS však za osoby bez domova považuje právě také osoby, které bydlí v provizorních stavbách. Tito lidé však z pohledu respondentů nejsou bez domova.

Další otázka, na které se respondenti z menších obcí (0-199, 200-499 obyvatel) shodli, byla, zda vědí o někom, jehož bydlení je ohrožené například exekucí nebo výpovědí z nájmu. Všichni na tuto otázku odpověděli „Ne“, avšak z různých důvodů. V nejmenších obcích se lidé znají mezi sebou natolik dobře, že si byli respondenti při odpovídání téměř jistí, že tato situace nikomu nehrozí, zatímco ti z obcí nad 200 obyvatel odpověděli ne, jelikož není v jejich silách vědět takovéto informace o větším počtu lidí. Oproti tomu v Mladé Vožici měl s touto situací respondent již zkušenosti, jelikož ji sám řešil. *„Ti lidé, kterým toto riziko hrozí, za námi chodí, ta situace se průběžně řeší. Zrovna v nedávné době jsme řešili jeden případ, kdy jsme na městské radě přidělili byt dvěma mladým lidem, kteří nebili schopni už splácet částky za pronájem svého bytu. Shodou okolností se v nedávné době jeden z malých bytů uvolnil, tak jsme jim ho přidělili.*“

Jiným problém, který může vzniknout, je, zda současné bydlení vyhovuje nárokům jednotlivce či rodiny například v technickém stavu, vybavení, velikosti, nebo bezbariérovém přístupu. Převážně na vesnicích dochází k situaci, že občané ve vysokém věku (75+), kteří žijí sami ve velkém domě, přestávají stačit na jeho základní údržbu a v případě, že nemají žádné příbuzné, se dostávají do problémů s jeho vhodností. Daleko lepší by pro ně bylo bydlet v menším bytě, což ale někteří odmítají, jelikož nechtějí opustit domovy, ve kterých strávili celý život. Podobné záležitosti řeší i v menších městech s velkými byty. *„U nás je problém, že máme ty městské byty velké a je větší potřeba těch bytů menších, zejména pro osamělé lidi.*“

5.3 Možnosti vzniku sociálního bydlení

Různé možnosti vzniku sociálního bydlení vedeného obcí, jsou jedním z předpokladů pro jeho úspěšné zřízení a fungování. V tomto ohledu by jistě bylo možným řešením využít stávající bytové jednotky vlastněné obcí, které jsou aktuálně nevyužívané nebo ty, které potřebují před případným uvedením do provozu rekonstrukci. Dále by mohlo být řešením použít jiné objekty ve vlastnictví obce a přestavět je na byty, případně využít vhodné pozemky, na kterých by mohla obec stavět. V obcích do 499 obyvatel tyto možnosti není zpravidla možné provést, jelikož obce nevlastní žádné byty a ve vlastnictví obcí nejsou ani jiné objekty, které by mohli sloužit jako sociální bydlení. „*Ve vlastnictví obce máme pouze objekty, které slouží jinému účelu než bydlení.*“ Naopak v obcích nad 500 obyvatel se starostové shodují na tom, že již v současné době jejich bytové jednotky slouží jako jistá forma sociálního bydlení. Potvrzují to slova respondenta z Mladé Vožice: „*Myslím si, že v současné době všechny obecní byty, které máme, slouží jako forma sociálního bydlení. My v podstatě ten institut již řešíme právě těmi městskými byty.*“ A také Chýnova: „*Všechny objekty v bytovém fondu obce víceméně slouží jako sociální bydlení a další objekty, které by nebyly využívány a mohly sloužit jako bydlení, nemáme.*“ V Ratibořských Horách mají stejný názor a dodávají, že sice mají pozemky, na kterých by se dalo stavět, ale bylo by to nad jejich finanční možnosti a museli by se zadlužit.

Jedním z dalších řešení by mohla být možnost si pronajmout volné byty či domy od soukromých osob. Tyto byty by si pronajímala obec a pomocí finančních příspěvků od státu přispívala na nájemné. Avšak v menších obcích se ani tyto objekty nenacházejí. Respondent z Vilic dodává: „*Všechny domy v obci mají trvalé obyvatele a jiné slouží jako rekreační bydlení, takže tuto možnost nemáme.*“ V Mladé Vožici uvádí respondent, že se tam také nenachází volné byty či domy, pokud ano tak pouze přechodně než se prodají jinému vlastníkovi a to číslo je vždy pouze v řádu jednotek. Rozhovor v Chýnově přináší stejný výsledek, přičemž dodávají, že město si byty od soukromníků pronajímat nechce. „*My si nepronajímáme byty od soukromných osob, to si pronajímají zase případně soukromníci od majitelů. Také poměrně rychle se tady ty prázdné byty a domy znovu prodávají a většinou hned v nich někdo znovu bydlí.*“

5.4 Povědomí o přípravě a reakce na novou koncepci sociálního bydlení

Poměrně zajímavou částí rozhovoru, bylo sledovat reakce a diskutovat s respondenty o Nové koncepci sociálního bydlení. Hned při první zmínce o tom, jestli vůbec vědí, že se něco takového připravuje, byl vidět jasný rozdíl mezi respondenty z jednotlivých obcí. V zásadě bylo poznat, zda se jedná o tzv. „profesionálního starostu“ či nikoliv. Respondenti z obcí nad 500 obyvatel se v dané problematice sociálního bydlení poměrně dobře orientovali a byli schopni vést diskuzi o případných změnách, které by vešli v platnost se schválením koncepce. Ostatní respondenti buď o koncepci nevěděli, nebo o ní třeba jen četli v novinách, ale bližší informace si nezjišťovali. Jeden z respondentů byl natolik vstřícný, že mi poskytl celý seznam připomínek, které posílal jako odezvu ke koncepci a většinu se mnou prodiskutoval. Vzhledem k termínu rozhovorů několik měsíců před tím, než byla Koncepce sociálního bydlení schválena vládou, ukazují odpovědi také na zapojení nebo nezapojení starostů do práce organizací sdružujících obce (např. Svaz měst a obcí České Republiky) a jejich osobní zájem o některá témata, kterým se mohou v těchto organizacích věnovat.

Obecně lze říci, že se všechny odpovědi stavěly k nové koncepci skepticky až zamítavě. Například v Chýnově nechtěl respondent novou koncepci nijak komentovat, protože byl přesvědčen, že ještě dojde ke změnám v jejím znění. *„Ano, vím, že se připravuje nová koncepce sociálního bydlení, ale zatím ji nebudu nijak komentovat, protože zcela jistě ještě bude muset projít mnoha úpravami.“* V Mladé Vožici jsem dostal tuto odpověď: *„Mám informace o tom, že se připravuje nová koncepce sociálního bydlení, dokonce jsem jedné poslankyni z našeho regionu posílal několik připomínek. Přečetl jsem si tu koncepci, dle mého názoru je pojatá velmi... „ambiciózně“ a myslím si, že pro města naší velikosti by tam mohly vyvstávat poměrně závažné problémy.“* Respondenti z obcí do 500 obyvatel o přípravě Nové koncepce sociálního bydlení buď nevěděli, nebo o ní slyšeli jen okrajově a přišlo jim nevhodné ji komentovat bez předchozího prostudování.

Jak jsem již výše zmiňoval, s jedním z respondentů jsem podrobně rozebíral jeho připomínky ke koncepci sociálního bydlení a nyní se je budu snažit interpretovat v několika bodech.

- Jako jeden z hlavních problémů vidí respondent vymezení a definici fondů sociálního bydlení ve městech a obcích.
 - 1) Naprosto chybí přesná metodika, podle které se bude vypočítávat počet bytů ve fondu sociálního bydlení – „*Bude to z bytů bez rozdílu vlastnictví či pouze těch ve vlastnictví obce?*“
 - 2) Bude obec nucena mít byt zařazený do fondu sociálního bydlení neustále k dispozici? Pokud o tento byt nebude bezprostřední zájem. Kdo uhradí úslou výši nájmů?
 - 3) Bude muset fond zřizovat každá obec nebo obce od určité velikosti? Jaká velikost by měla být ideální a proč právě tato velikost?
- V institucích připomínkujících koncepci není vůbec zastoupena Asociace poskytovatelů sociálních služeb – „*Kdo lépe zná klientelu sociálně potřebných?*“
- Právo na bydlení je pod ochranou státu, tím pádem by měl být právě stát hlavním subjektem při řešení bytové nouze, avšak dle koncepce leží hlavní tíha na obcích a městech
- V prioritních skupinách, kterou mohou trpět bytovou nouzí chybí mladí rozvedení lidé, především ženy samoživitelky s dětmi
- Za naprosto nepodložené a nepravdivé tvrzení považuje respondent tuto pasáž: „*V současné době není na úrovni obcí dostatečně řešeno zjišťování potřeb občanů spojených s bydlením a jejich včasné řešení*“. Dle jeho názoru si neumí představit obec, jež by se nestarala o zjišťování potřeb svých občanů.
- Vůbec není řešeno, jak bude postupováno v případech, kdy obyvatelé sociálních bytů budou narušovat klid a sociální klima v lokalitě, kde sociální byt bude umístěn a jak bude řešeno obývání sociálních bytů neoprávněnými osobami nabalujícími se na nájemníky.

Kapitola 6

Závěr

Úkolem této práce bylo zhodnotit problematiku sociálního bydlení se zaměřením na venkovský region, který byl z pohledu dosud provedených studií na okraji zájmu. Hlavním cílem bylo zhodnotit na základě dostupných dat současné nebo hrozící problémy s bydlením v okrese Tábor, tj. zda lze odhadnout potřebu sociálního bydlení ve venkovských obcích. Dále zhodnotit vývoj bytových fondů obcí na území okresu Tábor ze Sčítání lidu, domů a bytů z let 2001 a 2011 a nakonec posoudit stav bytových fondů obcí a jejich případnou připravenost na změny, které pravděpodobně vejdou v platnost se schválením zákona o sociálním bydlení.

Z výsledků vyplynulo, že problém bytové nouze se netýká pouze velkých měst, ale je relevantní i pro venkovské obce. Mezi skupiny obyvatel venkovských obcí, které jsou nejvíce ohrožené ztrátou bydlení, patří senioři a neúplné rodiny s dětmi. Bytový fond obcí v regionu se vyznačuje vysokým podílem lidí žijících ve vlastním domě, což je pro venkovskou oblast typické. Je zde také vysoký počet neobydlených bytů, avšak ty jsou dle dat užívány jako rekreační bydlení a proto je nelze využít jako možné sociální bydlení. Ačkoli byl zkoumaný region poměrně malý, jednotlivé obce v něm mají mezi sebou značné rozdíly. Hlavní roli v tomto případě hraje počet obyvatel, od kterého se odvíjí další faktory. Obecně lze říci, že čím více obyvatel obec má, tím je pravděpodobnější, že na jejím území budou obyvatelé, kteří by mohli potřebovat sociální bydlení. S vyšším počtem obyvatel, ale stoupá i pravděpodobnost, že daná obec bude vlastnit nějaký obecní bytový fond, který je pro řešení sociálního bydlení stěžejní. Naopak v obcích do 500 obyvatel je pravděpodobnost, že bude v obci zřizován bytový fond, velmi malá. Proto se mi zdá, jako ideální řešení využít při schválení koncepce sociálního bydlení možnost sloučení obcí do skupin za účelem zřizování sociálního

bydlení, protože jeho realizace by byla pro jednotlivé obce bez bytového fondu téměř nereálná.

Hlavnímu omezení, kterému jsem při práci čelil, byla dostupnost zdrojů dat zaměřujících se na skupiny obyvatel, kteří by mohli potřebovat sociální bydlení, na úrovni obcí či ORP, což by mohlo přiblížit a zlepšit náhled na situaci v regionu. Nedostupnost těchto dat by ale mohla posloužit jako impulz pro další studie, které by pomohli s výzkumem potřebnosti sociálního bydlení ve venkovském regionu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- BENEŠ, V. (2006): Bytová politika. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Fakulta národohospodářská. Praha, 66 s.
- BIČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. Přírodovědecká Fakulta Univerzity Karlovy v Praze. Praha, 167 s.
- COUFAL, M. (2015): Byty a bydlení v ČR po roce 1989: regionálně geografické hodnocení. Diplomová práce. Masarykova Univerzita. Přírodovědecká fakulta. 112 s.
- HAVLÍČEK, T., JANČÁK, V., CHROMÝ, P., MARADA, M. (2005): Vybrané teoreticko-metodologické aspekty a trendy geografického výzkumu periferních oblastí. In: Novotná, M. (ed.): Problémy periferních oblastí. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Praha, s. 6-24.
- HENDL, J. (2005): Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace. 1. vydání. Portál, Praha, 407 s.
- JEŘÁBEK, H. (1992): Úvod do sociologického výzkumu. Karolinum, Praha, 162 s.
- KOZEL, R. (2006): Moderní marketingový výzkum: nové trendy, kvantitativní a kvalitativní metody a techniky, průběh a organizace, aplikace v praxi, přínosy a možnosti. 1. vydání. Grada, Praha, 277 s.
- KREBS, V. (1997): Sociální politika. Codex Bohemia. Praha, 327 s.
- LÉROVÁ, I. (1983): Úloha bydlení v sociálně ekonomickém rozvoji. Nakladatelství technické literatury. Praha, 233 s.
- LINHART, J., PETRUSEK, M., VODÁKOVÁ, A., MAŘÍKOVÁ, H. (1996): Velký sociologický slovník. 1. vydání. Karolinum, Praha, 747 s.

- LUX, M. (2009): Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition. Sustainable Urban Areas Series. Delft University Press. Amsterdam, 298 s.
- LUX, M. (2008): Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České Republice. 1. vydání. Sociologický ústav Akademie věd ČR, Praha, 193 s.
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T. (eds.) (2011): Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Sociologické nakladatelství SLON. Praha, 229 s.
- LUX, M., SUNEKA, P. (2006): Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České Republice (1991-2003). Sociologický časopis/Czech Sociological Review. 42, č. 5, s. 851-881.
- MACHULDA, P. (2014): Historický vývoj bytové politiky v ČR. Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze. Národohospodářská fakulta. 107 s.
- MATOUŠEK, R. (2013): Nová výstavba obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti. Geografie, 118, 2, s. 138-157.
- MATOUŠEK, R. (2012): Bytová politika, sociální a prostorová spravedlnost: nová výstavba obecního bydlení v Česku. Dizertační práce. Univerzita Karlova v Praze. Přírodovědecká fakulta. Praha, 151 s.
- NOVÁKOVÁ, H. (1997): Využití obecního bytového fondu a jeho privatizace: (péče o bytový fond, jeho správa, možnosti optimalizace příjmů plynoucích z bytového fondu, formy privatizace: prodej celých domů, prodej jednotlivých bytů). 1. vydání, Praha, Polygon, 254 s.
- OUŘEDNÍČEK, M. (2002): Suburbanizace v kontextu urbanizačního procesu. In: Sýkora, L. ed.: Suburbanizace a její sociální, ekonomické a ekologické důsledky. Ústav pro ekopolitiku. Praha, s. 39-54.
- POLÁKOVÁ, O. (2006): Bydlení a bytová politika. 1. vydání. Praha. Ekopress, 294 s.
- ROZSYPAL, K. (1985): Národohospodářské plánování. Nakladatelství technické literatury ALFA. Praha, 381 s.
- SLÁDEK, J. (2011): Privatizace bytového fondu v České Republice. In: Lux, M. (ed.): Standardy bydlení 2010/2011: Sociální nerovnosti a tržní rizika bydlení. Sociologický ústav AV ČR, Praha, s. 19-27.

- SLAVÍKOVÁ, D. (2006): Komunální bytová politika a privatizace bytového fondu (na příkladě města Brna). Diplomová práce. Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta národohospodářská. Praha, 116 s.
- SUNEGA, P. (2005): Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 41, č. 2, s. 271-299.
- SÝKORA, L. (2004): Mezi státem a trhem: Obecní samospráva a bydlení v České Republice. In: Lux, M., Zapletalová, J., eds., Bytová politika: koniec alebo nový začiatok. Bratislava, Institut bývania a Local Government and Public Service Reform Initiative. s 43-86.
- SÝKORA, L., BOUZAROVSKI, S. (2012): Multiple transformations: conceptualizing post-communist urban transition. Urban Studies, 49, s. 43-60.

DALŠÍ ZDROJE

- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2014): Sčítání lidu, domů a bytů – Pramenné dílo – 2011. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/24000-13-n_2013-02
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2013): Bytová výstavba v územích České Republiky – v letech 1997 až 2011. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/bytova-vystavba-v-uzemich-ceske-republiky-v-letech-1997-az-2011-wnhcm3nu4p>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: SLDB 2011. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/sldb>

- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2005): Číselník prostorových jednotek – Jihočeský kraj – 2005. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ciselnik-prostorovych-jednotek-jihocesky-kraj-2005-6ht9uu5f28>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (2003): SLDB 2001. Základní informace o okresech a krajích. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11308/23212108/e-4107-03.pdf/4d6ed94d-d694-41c0-beeb-a350b073fe48?version=1.0>
- HRUŠKA, L. a kol. (2012): Studie o stavu bezdomovectví v Ostravě. Výzkumná zpráva. 89 s. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/urad/magistrat/odbory-magistratu/odbor-socialnich-veci-zdravotnictvi-a-vzdelanosti/oddeleni-socialnich-sluzeb/studie-a-analyzy/studie-a-analyzy/c-users-zivcakzd-desktop-komplexna-socialna-pra-ce-bezdomovstva-studie-proces-studie-o-stavu-bezdomovectvi-v-ostrave-final.pdf>
- MAGISTRÁT MĚSTA BRNA (2010): Sčítání bezdomovců ve městě Brně. Dostupné z: <http://www.brno.cz/brno-aktualne/tiskovy-servis/tiskove-zpravy/a/scitani-bezdomovcu-ve-meste-brne/>
- MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ (2015): Koncepce sociálního bydlení České Republiky 2015-2025, 145 s.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: Bytová politika. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika>
- ORGANIZACE SPOJENÝCH NÁRODŮ (1948): Všeobecná deklarace lidských práv
- PORTÁL O BYDLENÍ (2014): Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení? Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/specialy/formy-a-zajisteni-bydleni-zari-2014/>
- SVOBODOVÁ, K. (2012): Analýza: Demografické stárnutí ČR podle výsledků projekce. Dostupné z: http://www.demografie.info/?cz_detail_clanku&artclID=824
- ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2006): Principy a pravidla územního plánování. 122 s. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaC/C3-2013.pdf>
- ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE (2014): Obecní bytový fond 2010 a 2011. Monitoring komunálního bydlení. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

WIKIPEDIE (2016): Okres Tábor. Dostupné z:

https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_T%C3%A1bor

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Dostupné z:

<http://ftp.aspi.cz/opispdf/2006/037-2006.pdf>